



Inserat ID: 219355

erstellt am : 28.04.2026

Objekttyp: 31

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:653.32€

Straße:

8741 Weißkirchen in Steiermark

Steiermark Österreich

Nutzfläche: 110m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Tobias Weikl

Tel: +43 660 474 05 73

tobias.weikl@boechzelt-immobilien.a

## **Vielseitig nutzbares Geschäftslokal im Ortszentrum von Weißkirchen ? ca. 110 m<sup>2</sup> plus großem Keller**



Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein gepflegtes, barrierearmes Geschäftslokal im Erdgeschoss eines ansprechenden Hauses im Zentrum von Weißkirchen. Die Nutzfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> verteilt sich auf einen großen, gut nutzbaren Geschäftsbereich mit Auslagenfront zur Gasse, mehrere separate Räume sowie Nebenflächen wie Teeküche und Sanitärbereich. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch einen großzügigen Keller, der sich ideal als Lager- oder Archivfläche eignet und bei Bedarf sogar noch erweitert werden kann.

Das Lokal wurde zuletzt als Beauty?/Kosmetikstudio mit Solarium genutzt und ist dementsprechend für Behandlungen, Dienstleistungen und Kundenverkehr sehr gut geeignet. Durch die vorhandenen

Raumstrukturen lässt sich die Einheit aber ebenso flexibel als Büro, Praxis für Therapien und Massagen, Beratungszentrum, Studio oder Schauraum mit Lager verwenden. Die Räume sind in einem gepflegten Zustand, sodass ein neuer Nutzer mit überschaubarem Aufwand einziehen und sein Konzept realisieren kann.

Der straßenseitige Zugang führt direkt in einen Vorraum bzw. Empfangsbereich, der sich ideal als Empfang, Wartezone oder kleinere Präsentationsfläche anbietet. Daran anschließend öffnet sich ein großer Geschäftsraum mit großzügiger Auslagenfront zur Badgasse. Die großflächigen Kunststoffportale bieten einerseits gute Sichtbarkeit und natürliche Belichtung des vorderen Bereichs, andererseits viel Präsentationsfläche für Werbung und Schaufenstergestaltung.

Vom vorderen Bereich aus gelangt man in mehrere separate Räume:

drei abgetrennte (Behandlungs?)Kojen, jeweils mit Oberlichtern bzw. interner Belichtung, einen weiteren separaten Raum, der sich z.B. als zusätzlicher Behandlungs? oder Büroraum eignet,  
eine Teeküche, in der eine einfache Küchenzeile Platz findet und die die Versorgung von Mitarbeitern und Kunden ermöglicht,  
einen Nebenraum/Waschküche mit Anschluss für eine Waschmaschine,  
ein großzügiges WC, das auch für Kunden und Personal gut nutzbar ist.

Alle Räume sind durchgehend gefliest, was für eine leichte Reinigung und hohe Hygiene sorgt ? ein klarer Vorteil insbesondere für Beauty?, Gesundheits? oder Gastronomie-nahe Konzepte. Die Raumaufteilung ist grundsätzlich veränderbar, sodass der künftige Mieter die Struktur bei Bedarf an sein Nutzungskonzept anpassen kann.

Direkt vom Erdgeschoss aus gelangt man in den umfangreichen Kellerbereich. Die genaue Quadratmeterzahl liegt nicht vor, der Keller bietet jedoch sehr großzügige Lagerkapazitäten, etwa für Waren, Archiv, Technik oder einen größeren Vorratsbereich (z.B. für einen Weinhandel oder Shop mit Lager). Besonders interessant ist, dass der Keller theoretisch noch erweitert werden kann, da ein weiterer Kellerraum angrenzend verfügbar wäre. Für Nutzungen mit höherem Lagerbedarf ist dies ein klarer Standortvorteil.

Das Geschäftslokal wird über Fernwärme beheizt. Die Heizkosten sind im Wesentlichen vom individuellen Verbrauch abhängig. Die Elektrik wurde vor wenigen Jahren erneuert und von einem lokalen Fachbetrieb ausgeführt. Besonders hervorzuheben ist die verstärkte Zuleitung, die auch den Betrieb von leistungsstarken Geräten (wie Kühl- oder Klimatechnik, Solariumgeräte etc.) ermöglicht. Damit eignet sich das Objekt auch für gewerbliche Nutzungen mit erhöhtem Strombedarf. Die Fenster- und Portalelemente an der Straßenseite sind relativ neue Kunststoffportale mit großflächiger Verglasung. Sie bieten nicht nur gute Belichtungsverhältnisse im vorderen Geschäftsbereich, sondern auch eine repräsentative Schaufensterfront im Ortszentrum. Die Böden sind komplett verflies, was in Hinblick auf Pflege, Hygiene und Feuchtigkeitsunempfindlichkeit besonders vorteilhaft ist ? ideal für kosmetische Anwendungen, medizinisch nahe Dienstleistungen, Gastronomie-Zulieferung oder andere gewerbliche Nutzung mit erhöhten Anforderungen an Sauberkeit. Die Zufahrt auf der Rückseite ist über Grund der Gemeinde möglich. Dadurch besteht die Option, Lieferungen diskret über die Hinterseite abzuwickeln oder Kunden, die besonderen Wert auf Diskretion legen (z.B. bestimmte Beauty?, Therapie? oder Beratungsangebote), über einen zweiten Zugang zu führen.

Dieses vielseitig nutzbare Geschäftslokal in der Badgasse 3 bietet eine attraktive Kombination aus zentraler Lage, guter Sichtbarkeit, großzügiger Raumaufteilung und umfangreichen Lagerflächen im

Keller. Die bestehenden Strukturen ? großer Geschäftsbereich, mehrere abgetrennte Räume, Teeküche, Sanitäranlagen und Waschküche ? sind besonders für Beauty?, Kosmetik?, Massage? oder Therapiekonzepte prädestiniert, lassen sich aber ebenso gut für Büro-, Beratungs- oder Studiozwecke adaptieren.

Die moderne Elektrik mit erhöhter Anschlussleistung, die Fernwärmeheizung, die pflegeleichten Fliesenböden, die relativ neuen Kunststoffportale und die Möglichkeit einer rückseitigen Anlieferung erhöhen die Flexibilität des Objekts deutlich. Die öffentlichen, kostenfreien Parkplätze unmittelbar vor dem Haus und die Mikrolage im Ortszentrum von Weißkirchen sind weitere Pluspunkte, die sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter attraktiv sind.

Wer eine funktionale, gut erreichbare und vielseitig nutzbare Geschäftsfläche im Murtal sucht, findet hier eine solide Basis für unterschiedliche Geschäftsmodelle ? vom Studio über die Praxis bis hin zum Büro mit großzügiger Lagerfläche

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

Adresse: Badgasse 3, 8741 Weißkirchen in der Steiermark

Objektart: Geschäftslokal / Büro- / Praxisfläche

Nutzfläche: ca. 110 m<sup>2</sup> + Keller

Zusatzfläche: großzügiger Keller, bei Bedarf erweiterbar

Raumaufteilung: Vorraum/Empfang, großer Geschäftsbereich, 4 separate Räume, Teeküche, Waschküche/Nebenraum, großes WC

Heizung: Fernwärme

Elektrik: vor wenigen Jahren erneuert, mit verstärkter Zuleitung für leistungsstarke Geräte

Fenster/Portale: Kunststoffportale mit großer Auslagenfront zur Gasse

Böden: komplett gefliest ? hygienisch und pflegeleicht

Zugang: straßenseitiger Haupteingang; rückseitige Zufahrtsmöglichkeit für Lieferungen oder diskrete Kundenzugänge

Parkplätze: gebührenfreie Gemeindeparkplätze direkt vor dem Objekt

Vorherige Nutzung: Beauty?/Kosmetikstudio mit Solarium ? sofort wieder für ähnliche Nutzung geeignet

Räume veränderbar: Grundriss adaptierbar, Teilung in kleinere Einheiten theoretisch möglich

Eignung: Beauty, Kosmetik, Massage, Therapien, Büro, Beratungsräume, Studio, Handel mit Lager

Sie können sich vorstellen, dieses vielseitige Geschäftslokal im Herzen von Weißkirchen für Ihr Geschäftsmodell zu nutzen? Dann überzeugen Sie sich am besten persönlich bei einem unverbindlichen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen oder zur Terminvereinbarung steht Ihnen Herr Weigl unter 0660/47 40 573 gerne zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

&lt;500m Apotheke &lt;4.500m Krankenhaus &lt;4.500m Kinder &lt; Schulen

&lt;500m Kindergarten &lt;3.000m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei

&lt;500m Einkaufszentrum &lt;4.500m Sonstige Bank &lt;500m Geldautomat

&lt;4.500m Post &lt;500m Polizei &lt;500m Verkehr Bus

&lt;500mAutobahnanschluss &lt;5.000mBahnhof &lt;4.500mFlughafen  
&lt;6.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzfläche: 110m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Befeuernng: Fern,

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 653.32€

Nebenkosten: 100€

## Kontaktinformationen

Vorname: Tobias

Nachname: Weigl

Tel.: +43 660 474 05 73

E-Mail: [tobias.weigl@boechzelt-immobilien.at](mailto:tobias.weigl@boechzelt-immobilien.at)